**Úvěrové produkty bank**

**K prezentaci si prostudujte ze skript kap. 3.3.3 str. 31 – 32, kap. 4.1 a 4.2 str. 33 – 37, kap. 5 str. 43 – 48.**

**K členění úvěrů podle platební kázně (slide 7)** – došlo k novelizaci Vyhlášky ČNB, nově se pohledávky dělí na výkonné a nevýkonné (tj. s pojmy standardní, sledované, nestandardní, pochybné a ztrátové, jak je uvedeno ve skriptech, se už nepracuje).

**Ke spotřebitelskému úvěru (slide 14)** – ve skriptech jsou nepřesné údaje o tom, na co se vztahuje zákon o spotřebitelském úvěru (ve skriptech uvedena dřívější úprava, že pouze na úvěry v rozsahu částek, ne na úvěry na bydlení, dnes bez omezení částek a včetně úvěrů na bydlení). Celkově pozor na právní úpravu, došlo k novelizaci, aktuální údaje jsou v prezentaci.

**K výpočtu RPSN (slide 16):**

* Je třeba dbát na to, abyste porovnávali skutečně porovnatelné – tj. je třeba porovnávat úvěry se stejnou dobou splatnosti a stejným splátkovým kalendářem (tj. např. nemá smysl porovnávat dvouletý úvěr splatný čtvrtletně s pětiletým úvěrem splatným měsíčně). Celkově jsou s RPSN problém úvěry splatné do 1 roku – RPSN přepočítává náklady na roční bázi, takže u úvěrů splatných do 1 roku vycházejí hodnoty příliš vysoké.
* Protože je výpočet složitý, lze využít úvěrové kalkulačky:
  + Úplně přesnou kalkulačku nalezneme např. zde:
    - <https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn.html>
  + Pro jednodušší orientační výpočty lze bez problému využít kalkulačku tady:
    - <https://www.penize.cz/kalkulacky/rpsn>

**K dalším povinnostem ze zákona (slide 17):** doba na rozmyšlenou:

* Poskytovatel po předlužení návrhu smluvních podmínek nesmí podmínky 14 dní změnit (výjimkou je změna v důsledku nedostatečné bonity dlužníka)
* Sdělí-li spotřebitel během 14 dnů, že má zájem, poskytovatel musí smlouvu o spotřebitelském úvěru uzavřít bez odkladu

**K dalším povinnostem ze zákona (2) (slide 18):**

* Úvěruschopnost se posuzuje včetně nahlédnutí do úvěrových registrů
* Dohled vykonává ČNB (dříve to byla i ČOI – ČOI nad nebankovními institucemi, ČNB nad bankami, dnes nad vším ČNB – ve skriptech opět neaktuální informace)
* Porušení povinností uložených zákonem:
  + Neplatnost smlouvy – když smlouva není písemně, nebo neobsahuje požadované informace nebo poskytovatel neposoudil bonitu dlužníka
  + Úročení pouze repo sazbou – když smlouva neobsahuje informace o úrokové sazbě, RPSN, celkové splatné částce
  + Pokuty – až 20 mil. Kč v některých případech (v jiných případech 5 mil. Kč, 10 mil. Kč – případy přesně vymezuje zákon, zájemci se můžou podívat do zákona ☺ )

**K výhodám a nevýhodám úvěrů ze SS (slide 34):** mimořádná splátka bez jakýchkoliv sankčních poplatků platí pouze pro řádný úvěr ze SS (překlenovací úvěr není po dobu jeho trvání splácen, klient hradí pouze úroky)

**Ke klasickému hypotečnímu úvěru (slide 38):** Do jaké výše LTV bývá úvěr poskytován?

* V minulosti klidně i 100 % LTV.
* V r. 2016 ČNB zavedla pravidla (dala doporučení, které banky respektují), že HÚ může být poskytnut maximálně ve výši 90 % LTV, s tím, že podíl úvěrů v pásmu 80 – 90 % LTV nesmí překročit 15 % objemu sjednaných hypoték → tj. v realitě je většina klasických HÚ poskytovaných ve výši 80 % LTV

**K splácení HÚ (slide 42):** Jak je to s mimořádnými splátkami?

* Dříve: zdarma (bez sankcí) bylo možné dát mimořádnou splátku pouze v těchto případech:
  + U klasických HÚ v době fixace
  + U amerických HÚ kdykoliv (šlo o spotřebitelský úvěr)
  + U variabilních HÚ v době čerpání kdykoliv, v době splácení při změně úrokové sazby
* Nyní (tj. po novelizaci zákona o spotřebitelském úvěru od r. 2016):
  + Každý rok lze bez sankce splatit až 25 % celkové výše úvěru (během 1 měsíce před dnem výročí uzavření smlouvy)
  + Při prodeji dané nemovitosti (a tím splacení najednou) může sankce činit max. 1 % z předčasně splacené částky, max. 50 000,- Kč (tj. musí jít pouze o skutečně vynaložené náklady)

**K půjčkám ze Státního fondu rozvoje bydlení (slide 48):** ve skriptech je neaktuální verze půjček, aktuální popisuje prezentace plus odkaz na web SFRB

**Řešené příklady viz samostatný soubor.**